



RAE VALLAVALITSUS

Lp arvamuse esitaja

Teie 07.01.2026

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/122-1

Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu arvamusest

Rae Vallavalitsuse 18.11.2025 korraldusega nr 1798 on Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1171, edaspidi *detailplaneering*) vastu võetud. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 19.12.2025-08.01.2026. Esitasite avaliku väljapaneku ajal 07.01.2026 oma arvamuse.

Rae Vallavalitsus tänab Teid detailplaneeringu avalikul väljapanekul osalemast ja kirjaliku arvamuse vormis ettepaneku esitamise eest. Oleme arvamuse läbi vaadanud ning anname alljärgnevalt tagasiside esitatud ettepanekutele vastavalt Teie numeratsioonile.

1. Peate vajalikuks parandada detailplaneeringu dokumentides esinevad aadressi- ja ruumilandmete vead.

Naaberkiinnistute info esitamine joonistel ei ole Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määruse nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“ kohaselt nõutud. Nõustume, et mittekorrektset andmed, katastriüksuse 65301:001:6649 (planeeringus 65301:001:4898), number ja aadress tuleb parandada või eemaldada. Sillaotsa on katastriüksus, mis on osa kinnistust numbriga 16606850. Korrektne on planeeringus viidata planeeritavale alale kui Sillaotsa katastriüksusele (katastritunnus 65301:001:5357).

2. Leiate, et vajalik on viia läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnang.

Rae Vallavalitsus mõistab Teie muret kavandatava tegevuse võimaliku mõju üle, kuid kinnitame, et kavandatava lahenduse mõju on piisavalt hinnatud. Rae Vallavalitsuse 11.10.2022 korralduse nr 1579 „Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ lisa 1 peatükk 11 käsitleb keskkonnamõju strateegilist hindamist. Antud detailplaneeringuga kavandatakse üks ehitusõiguseta üldkasutatava maa krunt ning kolm elamumaa sihtotstarbega krunti (majapidamist) lokaalsete vee- ja kanalisatsioonilahendustega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju hinnatud väga väikeseks arvestades majapidamiste vähest arvu, reovee koguseid ning kehtivaid ja õiguslikke piiranguid. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu KSH eelhinnangut.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on KSH läbiviimine kohustuslik. Selgitamaks välja, kas antud detailplaneering on KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering (so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, on koostatud analüüs.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda infrastruktuuri ehitamise valdkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projektide arendamise korral. Antud detailplaneeringuga kavandatakse kolme majapidamise rajamist lokaalsete vee- ja kanalisatsioonilahendustega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 (haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine) ja 12 (müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine) kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringus on esitatud haljastuse ja heakorra põhimõtted seletuskirja peatükis 4.6, vertikaalplaneerimine peatükis 4.7, tehnovõrkude lahendus peatükis 4.10 ja muud keskkonnatingimused peatükis 5, sh peatükis 5.4 on esitatud võimalike avariolukordade vältimise ja nende esinemise korral käitumise meetmed.

Detailplaneeringu lahendus arvestab kalda kasutamise kitsendustega: piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndiga. Looduskaitse seaduse kohaselt on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

3. Palute hinnata sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise mõju Leivajõe ja allavoolu aladele, sh üleujutusriskide aspektist.

Eelvoolusüsteemide veebilanssi mõjutatakse antud detailplaneeringuga minimaalselt. Ka täna langeb kinnistutele sademevett ning kinnistul asub olemasolev drenaaž, läbi selle ja

läbi pinnase jõuavad sademeveed ka praegu pinnasevette ja kraavi. Täiendavalt vett nõ juurde ei toodeta, kõvakattega alade pind ja hoonete ehitisealune pind on väike.

Planeeritu väljaehitamisel on soovitatav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal. Sademevee minimeerimise aluseks on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükk 9.3 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

4. Palute hinnata planeeringu mõjusid kogu Leivajõe–Pirita jõe valgals.

Suurema ala kumulatiivsete mõjude hindamine ei ole detailplaneeringus tavapärane praktika. Detailplaneeringu algatamisel hinnati konkreetse detailplaneeringu tegevustega eeldatavalt kaasneva mõju võimalikkust, kestust, sagedust. Detailselt analüüsitavate mõjuvaldkondade valik põhines kavandatava tegevuse iseloomust ja mõjuala keskkonnatingimustest. Vt ka vastust ettepanekule nr 2.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte ega elupaikasad.

5. Palute kaaluda planeeringulahenduse muutmist või täiendamist, arvestades tegelikku mõjuala ja avalikku huvi.

Vt vastust ettepanekule nr 2.

Arutame Teie ettepanekuid detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul, mis toimub 17.02.2026 kell 15.30 Aruküla tee 9, Jüri alevikus, Rae vallas, Rae Kultuurikeskuse kohviku ruumis. Palume oma osavõtt avalikust arutelust registreerida e-posti aadressil info@rae.ee.

Vastavalt planeerimisseaduse § 136 lõikele 5 on avaliku väljapaneku käigus kirjaliku arvamuse esitanud isikul võimalus loobuda oma arvamusest, teatades sellest Rae Vallavalitsust kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
abivallavanem

Kristel Ratassepp 5672 3899
kristel.ratassepp@rae.ee